LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Rīga, Beķergrāvja iela 3
Noliktavas (kadastra apz. 01000970142005)
Novērtējums

Nr. 2025/12/E638/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – Noliktavas (kadastra apz. 01000970142005), kas atrodas **Rīgā, Beķergrāvja ielā 3,** novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – noliktavas (kadastra apz. 01000970142005), kas atrodas Rīgā, Beķergrāvja ielā 3, 2025. gada 16. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

17 600EUR (septiņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma , katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums ir izmantojams pēc darba uzdevuma un mērķa pasūtītājam, un nav izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju”. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 29101358.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA ”Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu, info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS 2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA 3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte) 4
3. FOTOATTĒLI 5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 7
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 7
4.2.1.Apbūves raksturojums 7
4.2.2.Zemes gabala raksturojums 8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 8
5.1. Tirgus vērtības definīcija 8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi 9
5.3. Labākais izmantošanas veids 9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 9
5.5.Vērtību ietekmējošie faktori 13
5.6. Vērtēšanas pieejas 13
6. (Tirgus vērtības aprēķins) 14
6.1.Ienākumu pieeja 14
6.2. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja 16
7. Rezultātu paziņošana 19
8.Apliecinājums 19

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

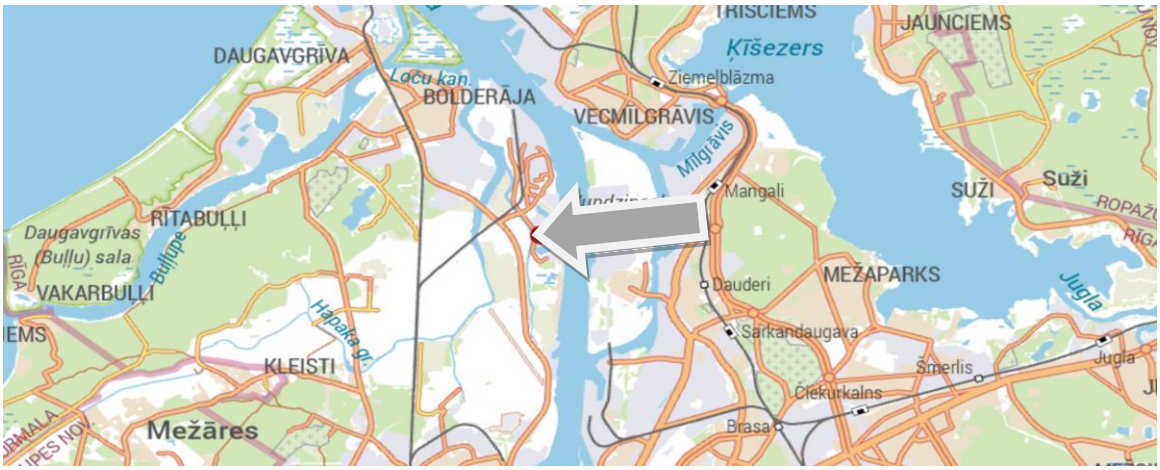
Iesniegto dokumentu kopijas

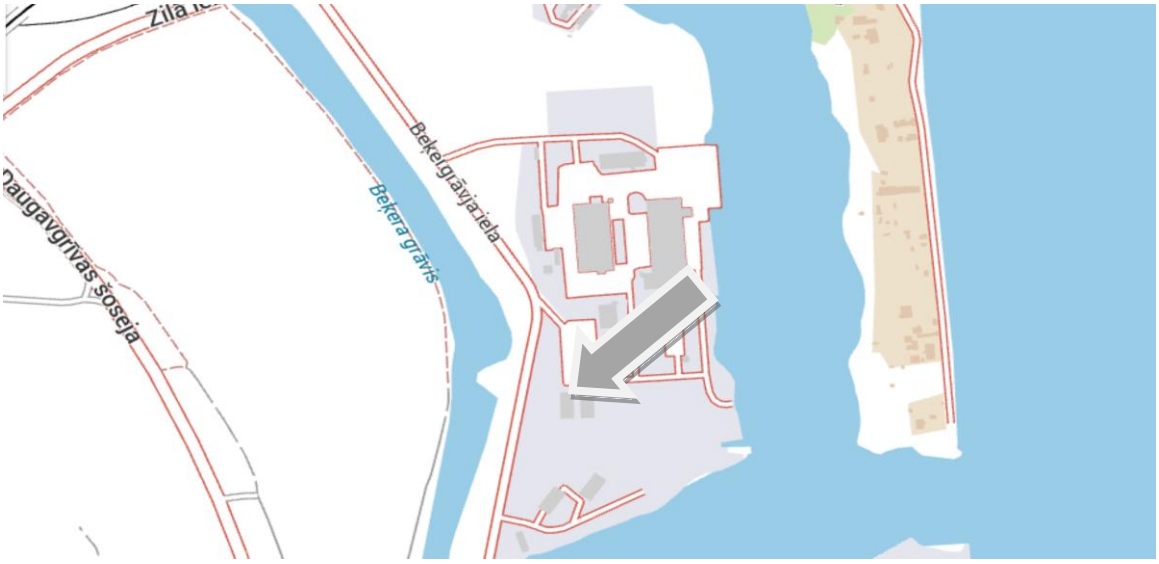
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – noliktava (kadastra apz. 01000970142005), kas atrodas **Rīgā, Beķergrāvja ielā 3.**
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 16. decembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**17 600EUR** (septiņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu nav reģistrētas Zemesgrāmatas datos. SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ.Nr. 40003192154, 24.09.2025. atbildē Nr. 1.17/2374 norādīja, ka būve ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 097 0142 005 (metāla noliktava) Valsts uzņēmuma “Rīgas kuģniecība” Objekta mantas sastāvā nav privatizēta. Atbilstoši Akciju sabiedrības "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223 , 1995. gada 1.jūnija vēstulei Nr. 68, divi angāri, katrs 450 kvm platībā, ir Akciju sabiedrības "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223, īpašums, jo būvēti saimnieciskā kārtā par Akciju sabiedrības "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223, līdzekļiem. Augstākminētais apliecināts, atbildei pievienojot Akciju sabiedrības "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223 (pirms nosaukuma maiņas – Upju kuģniecības kuģu remonta rūpnīca) 01.06.1995. vēstules Nr. 68 kopiju. Minētajā vēstulē norādīts sekojošais: VU “Rīgas kuģniecība” novērtējumā (aprēķins Nr.28) uzrādītie divi angāri ar platību 450 kvm katram, tika būvēti saimnieciskā kārtā par AS “UKKRR” līdzekļiem 1990-1992g.g. un pieņemti AS “UKKRR” bilancē 1992. g.3.oktobrī par summu 569214 LR. Tāpēc nomas līgumā no VU “Rīgas kuģniecība” nomātiem pamatlīdzekļiem šie angāri, protams, netika iekļauti kā AS “UKKRR” īpašums. Minēto apliecina arī tiesu izpildītājam iesniegtais AS “Krēmeri” pamatlīdzekļu saraksts uz 2008. gada 31.decembri, kur saraksta Nr. 13 un Nr.14 punktos norādīts Angārs Nr.1 un Angārs Nr.2. Tāpat arī 27.04.2021. vēstulē Rīgas brīvostas pārvaldei, reģ. Nr. 90000512408 (ko pievienojusi Rīgas brīvostas pārvalde, reģistrācijas Nr. 90000512408, klāt 10.09.2025. paziņojumam Nr. 1-07/958 par papildu informācijas sniegšanu) Akciju sabiedrība "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223, cita starpā norādījusi, ka AS KRĒMERI piederoša ēka ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 097 014 2005, tiek izmantota AS KRĒMERI saimnieciskajā darbībā no brīža, kad, saskaņā ar 12.06.1995. gada starp bezpeļņas organizāciju un valsts akciju sabiedrību “Privatizācijas aģentūra” (šobrīd SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”) tika noslēgts nomas pirkuma līgums par Latvijas Republikai piederošo valsts uzņēmumu “Rīgas kuģniecība” objekta Nr.2 atsavināšanu, visa objekta Nr.2 nekustamā un kustamā manta tika nodota Akciju sabiedrībai “Upju un kuģniecības kuģu remontu rūpnīca” (šobrīd AS KRĒMERI). Īpašumtiesības apliecina Nomas pirkuma līguma pielikumā Nr. 1 uzskaitītais Privatizējamās valsts uzņēmuma “Rīgas kuģniecība” objekta Nr. 2 nekustamās un kustamās mantas saraksts pēc stāvokļa uz 1995. gada 1.jūniju. Ņemot vērā tā laika pamatlīdzekļu un materiālo uzskaišu īpatnības konkrētās ēkas ir apvienotas vienveidīgās grupās (skat. Metālnoliktavas ar Nr.p.k.7). Minētā ēka ir iekļauta arī AS KRĒMERI iesniegtajā Biznesa plānā. Atbilstoši 12.03.1996. gada Valsts zemes dienesta sastādītajai Namīpašuma kartītei, uz zemes gabala (Namīpašuma) pēc adreses Zilā iela 3, Rīga, grupa 97, grunts 91 atrodas AS “KRĒMERI” piederošas celtnes, t.sk. celtne ar Nr.5 un literu Nr. 5 pēc plāna “Noliktava”, metāla sienu un jumta materiāla, kas atbilst piešķirtajai gruntij un piešķirtajam literam Nr.5 jeb pilnajam kadastra apzīmējumam Nr. 01000970142005. Līdz ar to, ņemot vērā iepriekš minēto, pamatojoties uz piedzinēja Rīgas brīvostas pārvalde, reģistrācijas Nr. 90000512408, 10.09.2025. paziņojumā Nr. 1-07/958, norādīto, SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ.Nr. 40003192154, 24.09.2025. atbildē Nr. 1.17/2374 norādīto, paša parādnieka Akciju sabiedrība "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223, 27.04.2021 vēstulē un 01.06.1995. vēstulē Nr. 68 norādīto, Akciju sabiedrība "KRĒMERI", reģistrācijas Nr. 40003044223, pieder būve ar kadastra apzīmējumu Nr. 0100 097 0142 005 (metāla noliktava).
Kadastra apz	01000970142005.
Ēka/būve	Noliktava (kadastra apz. 01000970142005) ar platību 405.3m^2.

Zemesgabals	Nav īpašumā. Netiek iekļauts vērtējamā objekta sastāvā. Ēka saistīta ar Valstij piederošu zemesgabalu (kadastra apz. 01000970142) ar platību 35741m^2. Ēka saistīta ar Valstij piederošu zemesgabalu (kadastra apz. 01000980051) ar platību 1844m^2.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem. Tiek pieņemts, ka objekts ir brīvs no nomas un patapinājuma līgumiem.
Vērtējuma atskaites datums	2025.gada 16. decembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Kadastra dati. Pieprasījums. Lēmums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)





www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI

Piekļūšana.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Jumts.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

Iekštelpas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Ēka novietota Rīgas daļā starp Iļģuciemu un Bolderāju, Beķergrāvja ielā 3. Apkārtni veido komerciāla rakstura būves, neapbūvēti zemesgabali un Daugavas upe. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti Iļģuciemā vai Bolderājā. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir ~9km.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Apbūves raksturojums

Ēka:		
		noliktava (kadastra apz. 01000970142005) ar platību 405.3m^2.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšana		Nav zināms
Ēkas pieņemšana ekspluatācijā		Nav zināms
stāvu skaits ēkā		1
Ārējā apdare		metāli
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	
ārsienas	Vieglbetona bloki/metāli	
pārsegumi	Metāli	
jumts	Metāli	
ārdurvis		slēdzamas
Fasādes tehniskais stāvoklis kopumā		Nosacīti apmierinošs ar defektiem
Ēkas kopējā platība		405.3m^2 (VZD dati)
Komunikācijas:		Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība		centralizēta
Tehniskais stāvoklis iekštelpās		Apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm un defektiem

Vērtējamais objekts ir metāla angārs. Apsekojot tika konstatēts, ka vietām ir jumta un sāna metālu defekti, būtu nepieciešami to labojumi aizstājot trūkstošās/bojātās metāla loksnes ar jaunām, kā arī nepieciešama vārtu maiņa vai labošana.

Plānojums sastāv no 1 telpas

Ēkas izvietojums:

/kadastra dati/

4.2.2.Zemes gabala raksturojums

Nav īpašumā.

Netiek iekļauts vērtējamā objekta sastāvā.

Ēka saistīta ar Valstij piederošu zemesgabalu (kadastra apz. 01000970142) ar platību 35741m^2.

Forma: daudzstūris, Reljefs – līdzens.

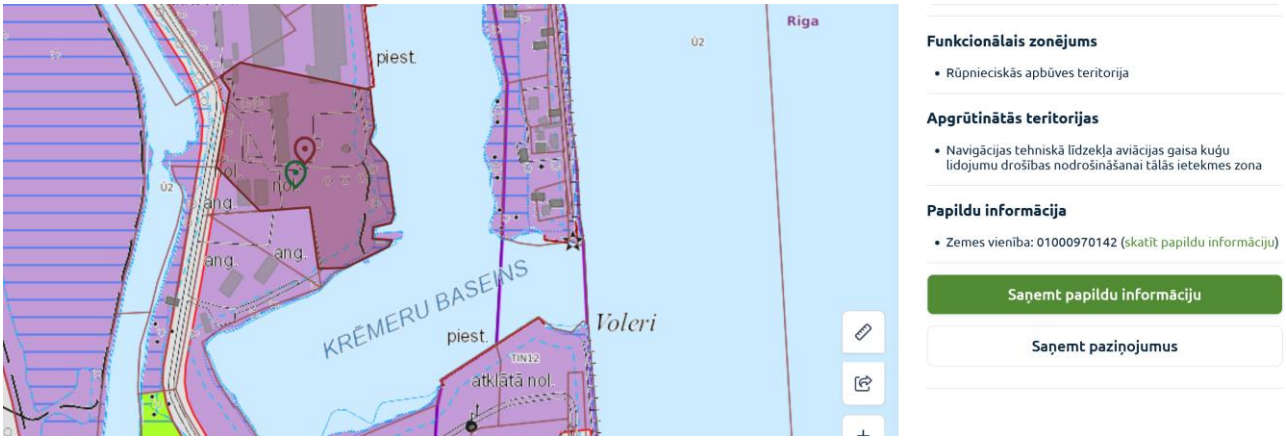
Ēka saistīta ar Valstij piederošu zemesgabalu (kadastra apz. 01000980051) ar platību 1844m^2.

Forma: trīsstūris, Reljefs – līdzens.

Izvietojuma kartes:

www.kadastrs.lv

Spēkā esošs Teritorijas plānojums:



www.geolatvija.lv

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma , katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas*

darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

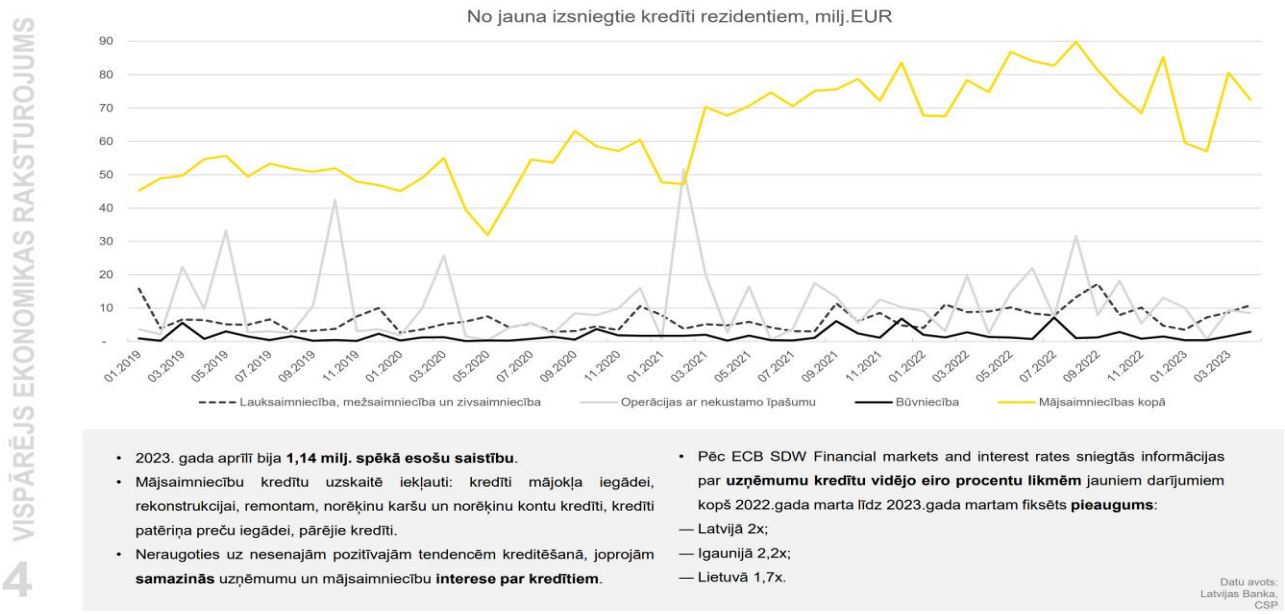
- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

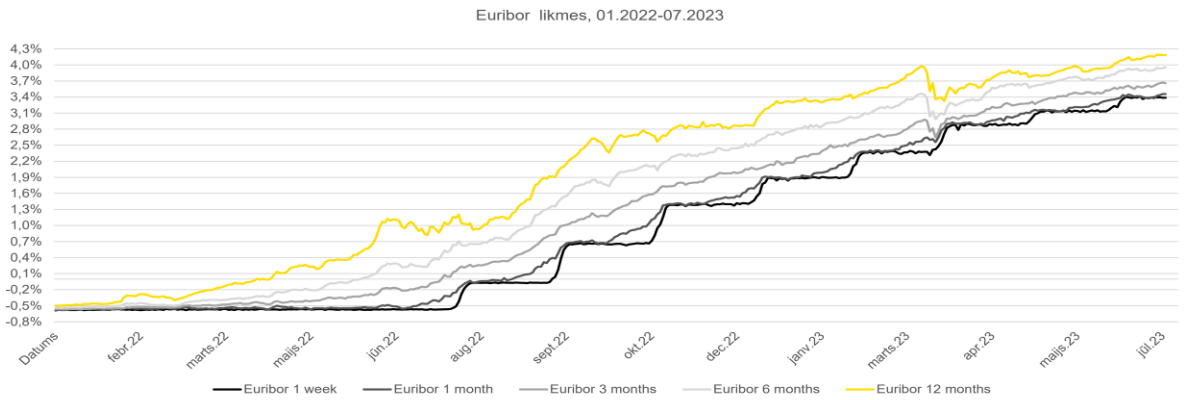
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, *kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.*

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – noliktavas ēka.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts



5 VISPĀRĒJS EKONOMIKAS RAKSTUROJUMS

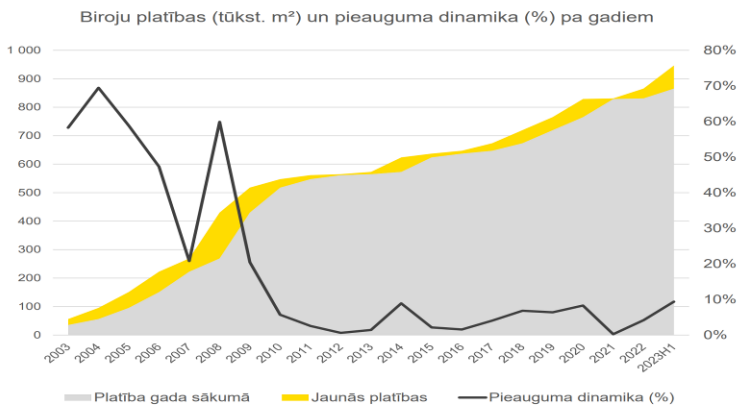


- Marta sākumā Euribor 12 mēnešu likme **strauji pietuvojās 4%,** taču, to nesasniedzot, sāka kristies, bet īslaicīgi - jau **jūnija vidū 4%** slieksnis tika pārkāpts.
- 3% robežu 6 mēnešu Euribor pārsniedza jau februārī.

	Euribor %				
	06.07.2023	07.07.2023	10.07.2023	11.07.2023	12.07.2023
1 nedēļa	3,398%	3,393%	3,395%	3,386%	3,387%
1 mēnesis	3,377%	3,425%	3,438%	3,456%	3,457%
3 mēneši	3,612%	3,640%	3,661%	3,672%	3,657%
6 mēneši	3,905%	3,945%	3,931%	3,940%	3,955%
12 mēneši	4,155%	4,193%	4,190%	4,184%	4,191%

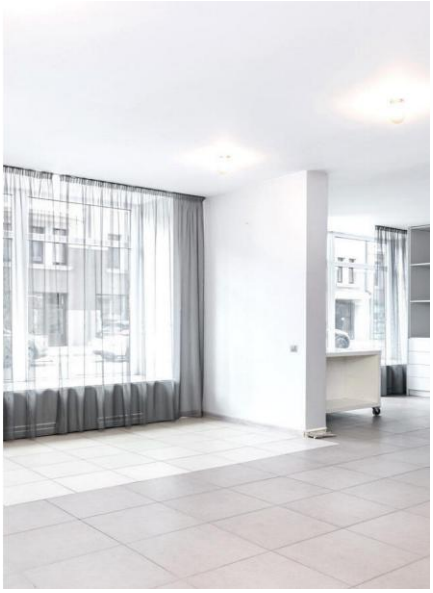
Datu avots: Euribor rates, ECB

BIROJU PLATĪBAS 11



- Uzņēmums Linstow Baltic ir ieguvis apstiprinājumu **Satekles biznesa centra** būvniecībai - vizionāram projektam, kas sastāv no piecām savstarpēji saistītām ēkām, no kurām divas būs kultūrvēsturiskās un tās tiks integrētas kopējā būvapjomā.
- Jaunajā biznesa centrā, kas atrodas Rīgā, **Pērses ielā 2A**, ir pabeigta būvniecības pirmā fāze (nodots ekspluatācijā). Ēka, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 30**, tiks nodota ekspluatācijā līdz 2023. gada decembrim.
- Biroju un tirdzniecības centra **Novira Plaza** būvniecība tuvojas noslēgumam, un plānotais pabeigšanas termiņš ir oktobris. Projekts piedāvās komerciālās un mazumtirdzniecības telpas.
- Rīgā ir atvērts jauns kopstrādes biroju komplekss **Regus Business Garden**. Piecos stāvos ar kopējo platību 1077 kvadrātmetri šis modernais darījumu centrs piedāvā elastīgus darba telpas risinājumus pilsētas uzņēmumiem.
- Lāčplēša ielas 76 projekta attīstībai piešķirtas ievērojamas investīcijas gandrīz 50 miljonu eiro apmērā. Būvniecību plānots sākt 2024. gadā, un paredzams, ka projekts tiks pilnībā pabeigts 7-10 gadu laikā.

BIROJU PLATĪBAS 13



BIROJU PLATĪBAS

14

Centrālais darījumu rajons (CBD)
- galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, to raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesātinājums;
- atlasīti rajoni : Skanste, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala, Āgenskalna līcis

A klases biroju telpas
- prestižas un augstas klases biroju telpas, kas atrodas labākajos biznesa rajonos;
- moderna arhitektūra, modernas tehnoloģijas, augstākās klases ērtības (piemēram, sporta zāle un jumta dārzi) un izcils interjera dizains;
- izcilās atrašanās vietas un plašāku ērtību dēļ tajos ir noteiktas augstākas nomas maksas.

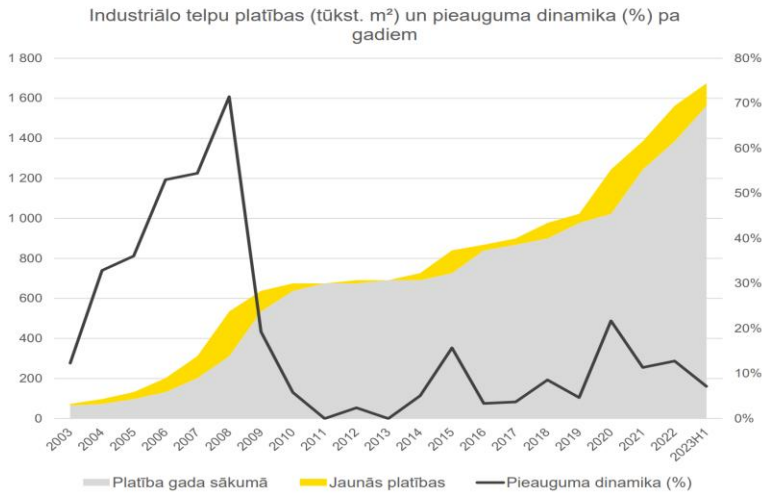
B1 klases biroji
- labi uzturēti un piedāvā labas kvalitātes telpas, taču tie var nebūt tik grezni kā A klases biroji;
- bieži vien atrodas iekārojamās vietās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;
- pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;
- populāra izvēle maziem un vidējiem uzņēmumiem, kas meklē profesionālu vidi, bet neizskata augstākās cenas variantus.

B2 klases biroji
- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroja vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu/labu darba vietu;
- tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas, bet ar zemākām izmaksām.

C klases biroji
- visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;
- bieži vien atrodas mazāk pieprasītos rajonos;
- var trūkt dažu būtisku ērtību;
- piemēroti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgāko risinājumu;
- var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar ierobežotiem resursiem.

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

16



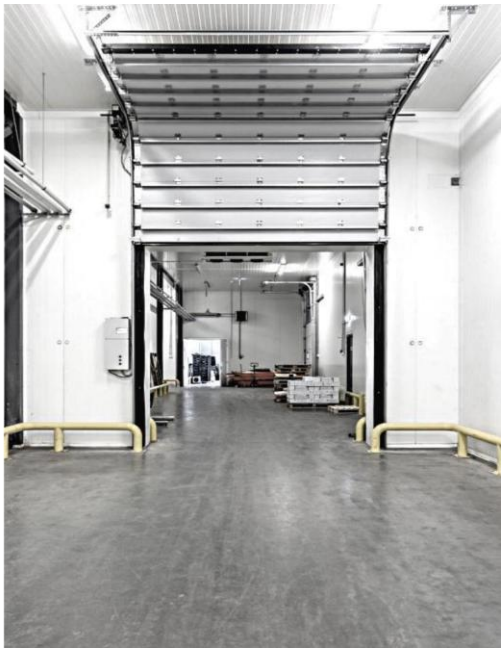
- Zivju pārstrādes uzņēmums SIA Syfud, kas darbojas ar preču zīmi Port Lite, ir paziņojis par ievērojamām investīcijām 6 miljonu eiro apmērā modernas zivju pārstrādes rūpnīcas būvniecībai **Liepājā**. Plānots, ka jaunā ražotne tiks pabeigta un sāks darboties līdz 2023. gada vasarai, palielinot uzņēmuma ražošanas jaudu.
- Baltic Electro Company ir vērienīgi plāni ieguldīt 8 miljonus eiro vairumtirdzniecības un loģistikas centra izveidē **Dreiliņu mikrorajonā**.
- Attīstītājs "Piche" tuvākajā laikā plāno sākt divu industriālo parku ēku celtniecību Iidostas apkaimē, kurās plānots ieguldīt ap 25 miljoniem eiro, **"Green Park III" otro ēku** un industriālā parka **"Lidostas parks III" otro ēku**.
- Schneider Electric īsteno nozīmīgu paplašināšanās iniciatīvu, būvējot piebūvi esošajai **rūpnīcai Rīgā**. Šis vērienīgais projekts faktiski dubultos rūpnīcas platību. Jaunās piebūves platība būs 20 000 kvadrātmetri, un to plānots pabeigt jau šā gada beigās.
- Metālapstrādes uzņēmums ICS Steel līdz gada beigām plāno izveidot jaunu ražotni **Liepājā, Meldru ielā.**

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

18

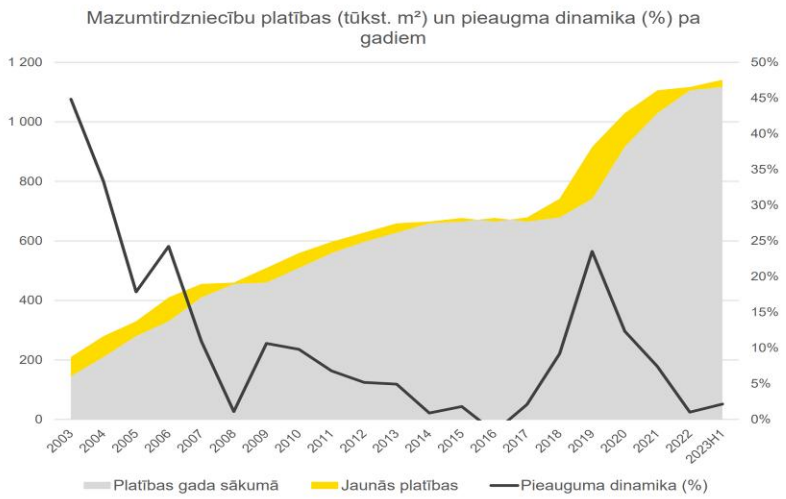
A klases noliktavas
- augstākā līmeņa telpas, kas paredzētas efektivitātei un funkcionalitātei;
- moderna konstrukcija, plašas uzglabāšanas telpas, modernas loģistikas pārvaldības tehnoloģijas, augsti griesti u.c.
- parasti atrodas stratēģiski svarīgās vietās ar lieliskiem transporta savienojumiem.

B klases noliktavas
- praktiskas un funkcionālas, taču tajās var trūkt dažu modernāko funkciju, kas raksturīgas A klases noliktavām;
- nodrošina ar vienkāršākām noliktavu vajadzībām;
- atrodas stratēģiski mazāk izdevīgās vietās.



MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

20



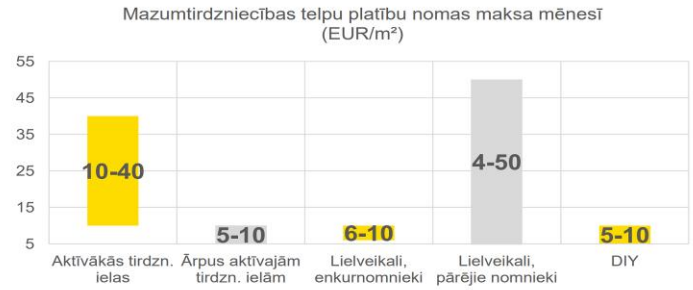
- SIA Depo DIY ir piesaistījusi aizdevumu 21,8 miljonu eiro apmērā jauna **Depo** veikala būvniecībai **Kārļa Ulmaņa gatvē**, Rīgā. Paredzams, ka veikals tiks atvērts gada laikā.

- Populārais **lielveikalu tīkls Lidl** ir paplašinājies, atverot vairākus jaunus veikalus. Viens no tiem ir ļoti gaidītais **Kalnciema ielas veikals** Pārdaugavā, Rīgā, kas atrodas bijušās Omega velosipēdu rūpnīcas vietā. Ēkas dizains ir rūpīgi izplānots, lai tas harmonētu ar apkārtējo vidi. Otrs ir **Prūšu ielā**, šajā vietā ir ieguldīti vairāk nekā 9,1 miljons eiro. Bet **Sporta ielas** Lidl metropoles koncepta veikalā ar blakus esošo ātrās ēdināšanas restorānu kompleksu, kur ir veikti plaši infrastruktūras labiekārtošanas, modernizācijas un apzaļumošanas darbi, kopējais ieguldījumu apjoms ir nedaudz vairāk kā 14 miljoni eiro.

- **Krasta ielā** tiek būvēts jauns Lidl veikals, paredzot tādu izvietojumu, lai tas veiksmīgi sasauktos ar Krasta ielas un Salu tilta satiksmes plūsmu, bet vienlaikus nodrošinot ērtu piekļuvi velosipēdistiem un gājējiem. Tāpat Lidl veikali tikšot atvērti arī Ķengaragā, **Maskavas ielā,** un **Dobeles šosejā,** Jelgavā.

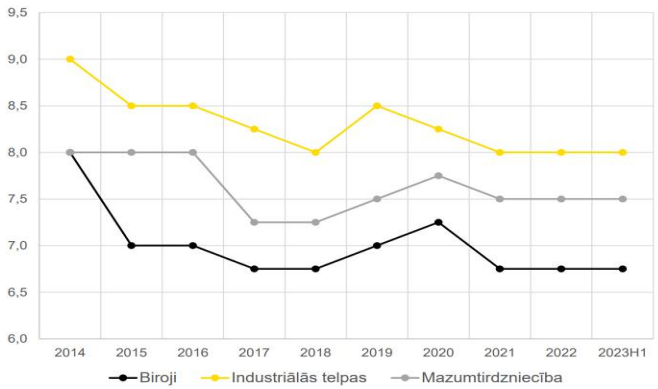
MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

23



IENESĪGUMA LIKMES

25

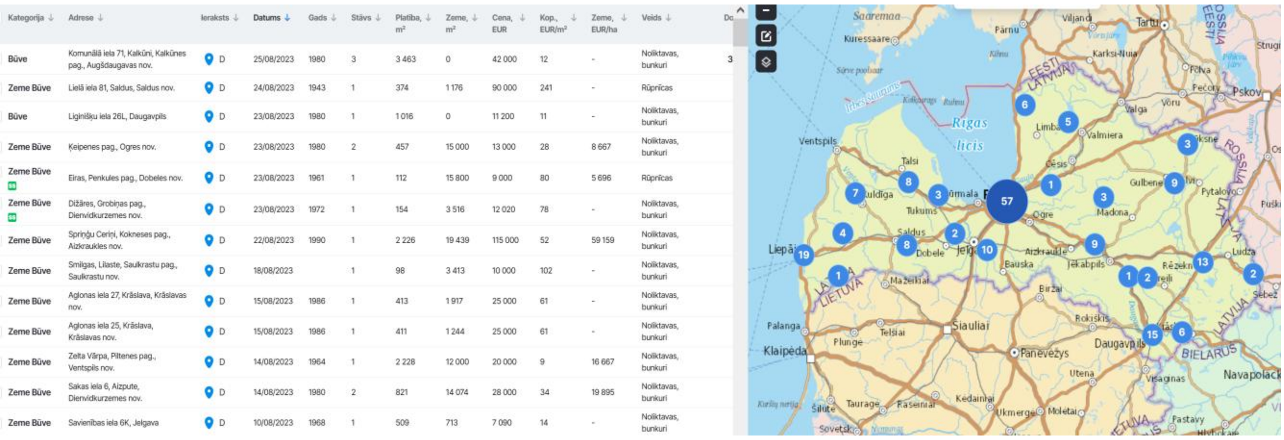


Likmes ir noteiktas atbilstoši *Latio* tirgus izpētes informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

Avots – www.latio.lv

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Piedāvājums un darījumi ir diezgan maz, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa ēkām svārstās no 100EUR/m^2-800EUR/m^2 atkarībā no atrašanās vietas, platības, apdares, projekta, komunikācijām, platības un citiem faktoriem.

Pēdējā gada laikā Latvijā ar ražošanas/noliktavas ēkām vai to daļām ir veikti 465 darījumi:



Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Zeme, EUR/ha	Veids	Do
Būve	Komunālā iela 71, Kalkūni, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.	D	25/08/2023	1980	3	3 463	0	42 000	12	-	Noliktavas, bunkuri	3
Zeme Būve	Lielā iela 81, Saldus, Saldus nov.	D	24/08/2023	1943	1	374	1 176	90 000	241	-	Rūpnīcas	
Būve	Liginišķu iela 26L, Daugavpils	D	23/08/2023	1980	1	1 016	0	11 200	11	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Ķeipenes pag., Ogres nov.	D	23/08/2023	1980	2	457	15 000	13 000	28	8 667	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Eiras, Penkules pag., Dobeles nov.	D	23/08/2023	1961	1	112	15 800	9 000	80	5 696	Rūpnīcas	
Zeme Būve	Dižāres, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.	D	23/08/2023	1972	1	154	3 516	12 020	78	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Spriņģu Ceriņi, Kokneses pag., Aizkraukles nov.	D	22/08/2023	1990	1	2 226	19 439	115 000	52	59 159	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Smilgas, Lilaste, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	18/08/2023		1	98	3 413	10 000	102	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Aglonas iela 27, Krāslava, Krāslavas nov.	D	15/08/2023	1986	1	413	1 917	25 000	61	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Aglonas iela 25, Krāslava, Krāslavas nov.	D	15/08/2023	1986	1	411	1 244	25 000	61	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Zelta Vārpa, Piltenes pag., Ventspils nov.	D	14/08/2023	1964	1	2 228	12 000	20 000	9	16 667	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Sakas iela 6, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.	D	14/08/2023	1980	2	821	14 074	28 000	34	19 895	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Savienības iela 6K, Jelgava	D	10/08/2023	1968	1	509	713	7 090	14	-	Noliktavas, bunkuri	

Cenubanka.lv

Nomas tirgus salīdzinoši zems, nomas maksas vecos angāros vidēji ir robežās no 1.5-3,5EUR/m^2, industriālās zonās atjaunotām telpām nomas maksas ir no 3-4,5EUR/m^2 un jauni būvētām A klases noliktavu telpās robežās no 4-6EUR/m^2.

5.5.Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- ēkas platība;
- upes tuvums;
- piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- ēkas defekti.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

<u>Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja</u>

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

<u>Ienākumu pieeja</u>

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *ienākumu pieeja un salīdzināmo darījumu pieeja..*

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

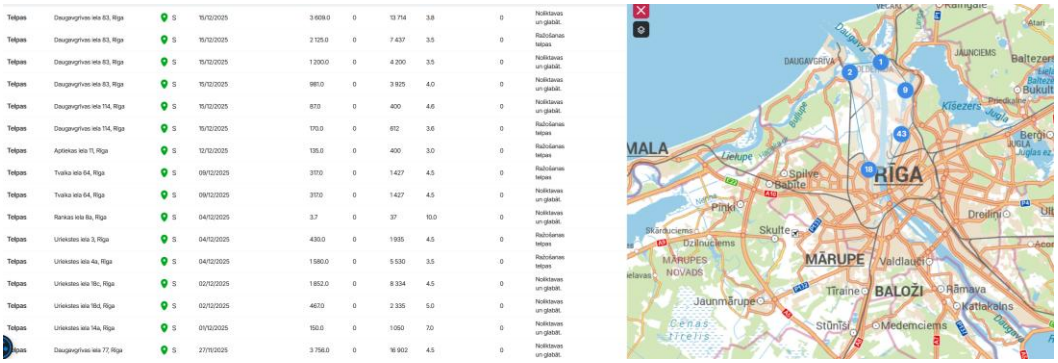
6.1.Ienākumu pieeja

Vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

- komunālos pakalpojumus maksā nomnieks.
- nekustamā īpašuma nodoklis sastāda (1,5% apmērā no kadastrālās vērtības).

Kadastrālā vērtība	39 295EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	**589EUR (noapaļojot)**

- Kapitalizācijas likme tiek noteikta 11% apmērā izvērtējot tirgus darījumus, investoru prasītās ieguldījumu likmes un finanšu tirgus situāciju.
- Nomas maksas monitorings:



Telpas	Daugavgrīvas iela 83, Rīga	S	15/12/2025	3 609.0	0	13 714	3.8	0	Noliktavas un ražošanas	
Telpas	Daugavgrīvas iela 83, Rīga	S	15/12/2025	2 125.0	0	7 437	3.5	0	Ražošanas telpas	
Telpas	Daugavgrīvas iela 83, Rīga	S	15/12/2025	1 200.0	0	4 200	3.5	0	Noliktavas un ražošanas	
Telpas	Daugavgrīvas iela 83, Rīga	S	15/12/2025	981.0	0	3 925	4.0	0	Noliktavas un ražošanas	
Telpas	Daugavgrīvas iela 114, Rīga	S	15/12/2025	87.0	0	400	4.6	0	Noliktavas un ražošanas	
Telpas	Daugavgrīvas iela 114, Rīga	S	15/12/2025	170.0	0	612	3.6	0	Ražošanas telpas	
Telpas	Aptiekas iela 11, Rīga	S	12/12/2025	135.0	0	400	3.0	0	Ražošanas telpas	
Telpas	Tvaika iela 64, Rīga	S	09/12/2025	317.0	0	1 427	4.5	0	Ražošanas telpas	
Telpas	Tvaika iela 64, Rīga	S	09/12/2025	317.0	0	1 427	4.5	0	Noliktavas un ražošanas	
Telpas	Rankas iela 8a, Rīga	S	04/12/2025	3.7	0	37	10.0	0	Noliktavas un ražošanas	
Telpas	Uriekstes iela 3, Rīga	S	04/12/2025	430.0	0	1 935	4.5	0	Ražošanas telpas	
Telpas	Uriekstes iela 4a, Rīga	S	04/12/2025	1 580.0	0	5 530	3.5	0	Ražošanas telpas	
Telpas	Uriekstes iela 18c, Rīga	S	02/12/2025	1 852.0	0	8 334	4.5	0	Noliktavas un ražošanas	
Telpas	Uriekstes iela 18d, Rīga	S	02/12/2025	467.0	0	2 335	5.0	0	Noliktavas un ražošanas	
Telpas	Uriekstes iela 14a, Rīga	S	01/12/2025	150.0	0	1 050	7.0	0	Noliktavas un ražošanas	
Telpas	Daugavgrīvas iela 77, Rīga	S	27/11/2025	3 756.0	0	16 902	4.5	0	Noliktavas un ražošanas	

Cenubanka.lv/ss arhīvs

- Izvērtējot atrašanās vietu, tehnisko stāvokli, nomas maksa telpām tiek noteikta 1,5EUR/m^2, pēc remonta darbu veikšanas bojātām metāla konstrukcijām un vārtiem.
- Ēkas remonta izdevumi tiek pieņemti 5000EUR bez pvn.
- Apdrošināšanas izdevumi tiek pieņemti 400EUR/gadā.
- Zemes nomas maksas aprēķins:

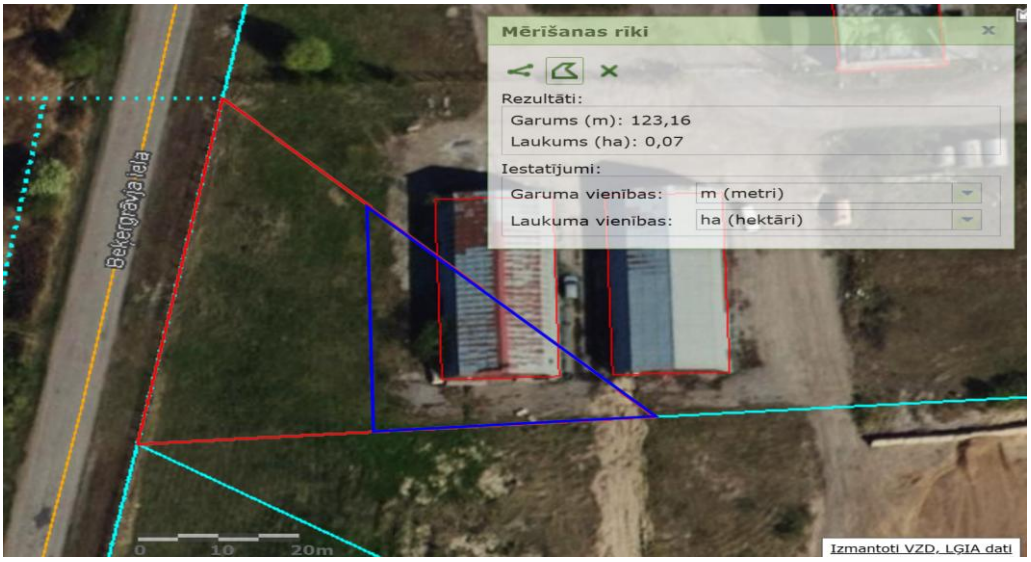
Ēka saistīta ar Valstij piederošu zemesgabalu (kadastra apz. 01000970142) ar platību 35741m^2.

Aptuvenā piesaistāmās zemesgabala daļas platības noteikšana:

Kadastrālā vērtība – 214938EUR (Universālā), matemātiskā piesaistāmās daļas kadastrālā vērtība – 6615EUR, nomas maksa pēc līdzīga tipa līgumiem tiek pieņemta 4% gadā, jeb 265EUR/gadā, noapaļojot.

Ēka saistīta ar Valstij piederošu zemesgabalu (kadastra apz. 01000980051) ar platību 1844m^2.

Aptuvenā piesaistāmās zemesgabala daļas platības noteikšana:



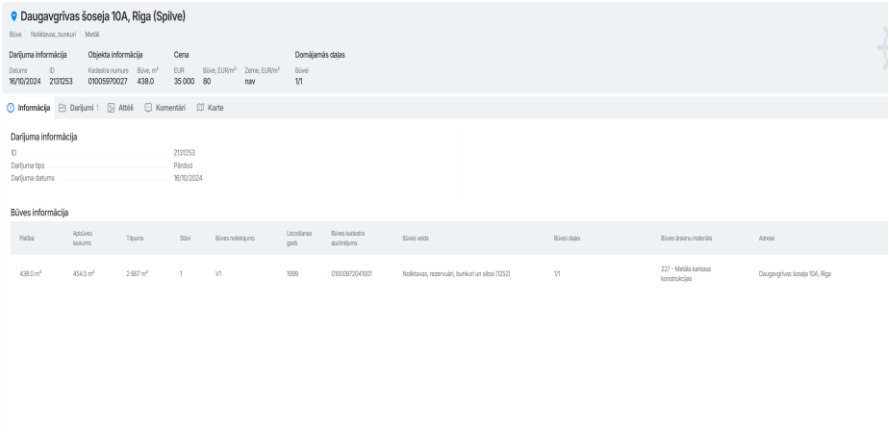
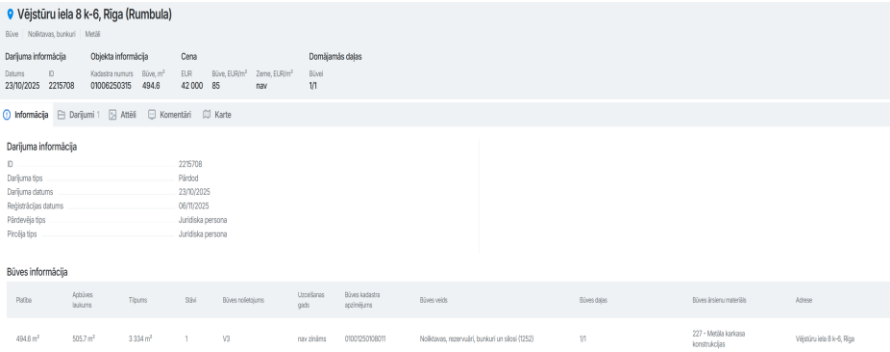
Kadastrālā vērtība – 13719EUR (Universālā), matemātiskā piesaistāmās daļas kadastrālā vērtība – 5208EUR, nomas maksa pēc līdzīga tipa līgumiem tiek pieņemta 4% gadā, jeb 208EUR/gadā, noapaļojot.

Piesaistes plāni netika piestādīti.

Aprēķins:

	1.gads	2.gads	Pēcperiods
Ienākumi			
Iznomājamā telpu platība			
telpu platība, m2	405,30	405,30	405,30
nomas maksa, EUR/m2	1,50	1,50	1,50
riska un noslodzes koeficients	0,5	0,85	0,85
Gada efektīvais bruto ieņēmums	3648	6201	6201
Kopējais efektīvais bruto ieņēmums	3648	6201	6201
Izdevumi			
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	589	589	589
Apdrošināšana, EUR	400	400	400
Zemes noma	473	473	473
Remonti	5000		
Izdevumi, kopā, EUR	6462	1462	1462
Neto nauda, EUR	-2814	4739	4739
Kapitalizācijas likme			11,0%
Reversija			43083
Diskonta likme	11,0%	11,0%	11,0%
Diskonta koeficients	0,90	0,81	0,81
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	-2535,41	3846,35	34966,83
Diskontētie naudas līdzekļi, kopā, EUR	36277,78		
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	36000		

6.2. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

Īpašums 1. Rīga, Daugavgrīvas šoseja 10A. Zemesgabala platība-0m^2 Ēkas kopējā platība – 438m^2. Metāla tipa. **Darījums 10.2024 par 35 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Rīga, Vējstūru iela 8 k-6. Zemesgabala platība-0m^2. Ēkas kopējā platība – 494.6m^2. Metāla tipa. **Darījums 10.2025 par 42 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

Īpašums 3. Rīga, Matrožu iela 32. Zemesgabala platība-0m^2. Ēkas kopējā platība – 449.5m^2. Metāla tipa. **Darījums 07.2023 par 40 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	Matrožu iela 32, Rīga (Ķīpsala) Būve · Noliktavas, bunkuri · Metāls Darījuma informācija: Datums 27/07/2023; ID 1690703 Objekta informācija: Kadastra numurs 01000562007 6; Būve, m² 269.7 Cena: EUR 24 000; Būve, EUR/m² 89; Zeme, EUR/m² nav Domājamās daļas: Būvei 3/5 Informācija · Darījumi 1 · Attēli · Komentāri · Karte Saistītie darījumi Saistītie darījumi netika atrasti Vēsturiskie darījumi 1 Kategorija · Adrese · ID · Datums · Gads · Stāvs · Istabas · Platība, m² · Cena, EUR/m² · Dom. daļas · Cena, EUR Būve · Matrožu iela 32, Rīga · 1654398 · 05/04/2023 · 1 · 180 · 89 · 2/5 · 16 000 Citi darījumi šajā ēkā

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	35000		42000		40000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	35000		42000		40000	
Ēkas platība, m^2	438,0		494,6		449,5	
Zemes gabala platība, m²						
Ēku platības 1 m^2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m^2	79,91		84,92		88,99	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums/novietojums kvartālā	-10%	-7,99	-10%	-8,49	-10%	-8,90
saistība ar blakus ēku	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	-10%	-7,99	-10%	-8,49	-5%	-4,45
iekšējā apdare	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
ēkas lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
komunikācijas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums/ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*-20%*	*-15,98*	*-20%*	*-16,98*	*-15%*	*-13,35*
Salīdzināmo ēku platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**63,93**		**67,93**		**75,64**	
Salīdzināmo ēku platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	**69,17**					
Vērtējamās ēkas platība, m2	**405,3**					
Vērtējamā zemes gabala platība, m2						
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	**28033**					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	**28000**					

Iegūto rezultātu apkopojums:

Tiek noteikts pie pamatojuma, ka šādus īpašumus pērk investori savām vajadzībām/lietošanai, vai lai iznomātu iegādājamo īpašumu.

	Aprēķinātā vērtība	Pieejas ietekmes koeficients
Ienākumu pieeja	36 000	50%
Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	28 000	50%
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR	32 000	

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%.**

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 5%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 45%	**14 400EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – noliktavas (kadastra apz. 01000970142005), kas atrodas Rīgā, Beķergrāvja ielā 3, 2025. gada 16. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

17 600EUR (septiņpadsmit tūkstoši seši simti eiro).

8.Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem.*
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis
Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju sniegto informāciju. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI